

**ЭД ХӨРӨНГИЙН ЭРХИЙН УЛСЫН БҮРТГЭЛИЙН ТУХАЙ ХУУЛЬД НЭМЭЛТ,
ӨӨРЧЛӨЛТ ОРУУЛАХ ТУХАЙ ХУУЛИЙН ТӨСЛИЙГ ХЭРЭГЖҮҮЛЭХТЭЙ
ХОЛБОГДОН ГАРАХ ЗАРДЛЫН ТООЦООНЫ ТАЙЛАН**

Агуулга

УДИРТГАЛ	2
НЭГ.ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГАД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО	3
1.1.Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох	7
1.2.Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт үүсэх зардлын тооцоо	8
1.2.1.Хүний нөөцийг тодорхойлох	8
1.2.2.Гарах зардлыг урьдчилан тооцох	13
1.2.3.Үр дүнг тооцох	14
1.2.4.Нийт зардлыг тооцох	15
1.3.Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий	15
1.3.1.Хүний нөөцийг тодорхойлох	15
1.3.2.Үр дүнг тооцох	19
1.3.3.Нийт зардлыг тооцох	20
1.4.Дундын мэдээллийн сантай холбоотой үүсэх зардлын тооцоо	20
1.4.1.Одоо байгаа мэдээллийн санг өргөтгөхөд гарах зардлыг тооцоо	22
1.4.2.Дундын мэдээллийн нэгдсэн систем шинээр үүсгэхэд гарах зардал	22
ХОЁР.ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО	23
2.1.Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох	23
ГУРАВ.ИРГЭНД ҮҮСЭХ ЗАРДАЛ, АЧААЛЛЫН ТООЦОО	26
3.1.Нотариатын хөлс, урьдчилан тэмдэглэл хийлгэх	26
3.2.Иргэнд үүсэх цаг хугацааны зардал	27
ДӨРӨВ.ЗАРДАЛ, ҮР ӨГӨӨЖИЙН ЧАНАРЫН ҮНЭЛГЭЭ	27
ТАВ.ЭРСДЭЛ, ТОДОРХОЙГҮЙ БАЙДЛЫН ШИНЖИЛГЭЭ	28
ЗУРГАА.ЗАРДЛЫГ БУУРУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД	28
ДОЛОО.ДҮГНЭЛТ	29
НАЙМ.ЭХ СУРВАЛЖ	30

УДИРТГАЛ

Монгол Улсын Үндсэн хуулийн Тавдугаар зүйлийн 2 дахь хэсэгт “Төр нь нийтийн болон хувийн өмчийн аливаа хэлбэрийг хүлээн зөвшөөрч, өмчлөгчийн эрхийг хуулиар хамгаална” гэж, Арван зургадугаар зүйлийн 3 дахь хэсэгт “... үл хөдлөх хөрөнгө шударгаар олж авах, эзэмших, өмчлөх, өв залгамжлуулах эрхтэй ...” гэж, мөн зүйлийн 17 дахь хэсэгт “төр, түүний байгууллагаас хууль ёсоор тусгайлан хамгаалбал зохих нууцад хамаарахгүй асуудлаар мэдээлэл хайх, хүлээн авах эрхтэй...” гэж, Арван есдүгээр зүйлийн 1 дэх хэсэгт “төрөөс хүний эрх, эрх чөлөөг хангахуйц эдийн засаг, нийгэм, хууль зүйн болон бусад баталгааг бүрдүүлэх ... үүргийг иргэнийхээ өмнө хариуцна” гэж тус тус хуульчилсан нь Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг боловсруулах эрх зүйн үндэслэл болсон байна.

Хууль тогтоомжийн тухай хууль¹-ийн 18 дугаар зүйлийн 18.1 дэх хэсэгт “Хууль тогтоомжийн төслийг баталснаар тухайн хууль тогтоомжийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд үүсэх зардлын тооцоог тухай бүр гаргаж, зардал, үр өгөөжийн харьцааг энэ хуулийн 12.1.4-т заасан аргачлалын дагуу тодорхойлно” гэж заасан. Үүний дагуу, Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар уг хуулийн үйлчлэх хүрээнд хамаарах иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагын үйл ажиллагаанд шинээр үүсэх болон нэмэгдэх үүргийн улмаас бий болох зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо хийх аргачлал” /цаашид “аргачлал” гэх/-ыг баримтлан тооцож, судалгаа хийх шаардлага үүссэн байна.

Судалгааны зорилго. Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл батлагдсанаар уг хуулийг хэрэгжүүлэх иргэн, хуулийн этгээд, төрийн байгууллагад үүсэх зардал, ачааллыг тооцож, хялбарчлах болон бууруулах боломжит хувилбар бүхий санал боловсруулах, зардал, үр өгөөжийн харьцааг үнэлэхэд энэхүү судалгааны зорилго чиглэгдэнэ.

Энэхүү зардлын тооцооны судалгааг дараах үндсэн бүтцийн дагуу гүйцэтгэлээ. Үүнд:

1. Төрийн байгууллагын зардлын тооцоо;
2. Иргэнд үүсэх зардлын тооцоо;
3. Хуулийн этгээдийн зардлын тооцоо;

Ингэхдээ Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлтөөр орсон эсхүл өөрчлөгдсөн чиг үүрэгтэй холбоотой зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын дагуу тооцоолов. Өөрөөр хэлбэл, өөрчлөгдөөгүй буюу өмнө нь байсан чиг үүрэгтэй холбогдох аливаа зардлыг тус судалгааны хүрээнд тооцоогүй болно.

Судалгааны үр дүнд үндэслэн, тус хуулийн төсөл батлагдсанаар үүсэх зардлыг тооцон, зардал ба үр өгөөжийн харьцааг дүгнэж тайлан боловсруулав.

¹ “Төрийн мэдээлэл” эмхэтгэлийн 2015 оны 7 дугаар сарын 03-ны өдрийн 25 дугаарт нийтлэгдсэн. Эрх зүйн мэдээллийн нэгдсэн сан, <https://legalinfo.mn/mn/detail/11119> (сүүлд үзсэн: 2024.04.01)

НЭГ.ТӨРИЙН БАЙГУУЛЛАГАД ҮҮСЭХ ЗАРДЛЫН ТООЦОО

Төрийн байгууллагын зардал буюу улсын төсөвт үүсэх ачааллыг тооцохын тулд тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийн хэрэгцээг тодорхойлж, түүнд шаардагдах зардлыг тооцох бөгөөд уг ажлыг дараах үе шаттайгаар зохион байгуулна:

- Байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүргийг тодорхойлох;
- Тухайн чиг үүргийг гүйцэтгэхэд шаардагдах хүний нөөцийг тодорхойлох;
- Холбогдон гарах зардлыг урьдчилан тооцох;
- Зардлыг нэгтгэн тооцох;
- Хувилбарыг нягталж, үр дүнг нэгтгэх.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл болон түүнийг дагалдуулан боловсруулсан хуулийн төслүүдэд төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгт хамаарах /Хүснэгт.1-д заасан/ дараах заалтууд байна. Үүнд:

Хүснэгт 1.Зардалд нөлөөлөх зүйл заалт

Хуулийн төслийн төрийн байгууллагын гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл заалт
Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай	
10.1 ¹ .Барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад орсон тохиолдолд уг барилгын дэвсгэр болон орчны газрын эзэмших эрхийн гэрчилгээ нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгдийн дундаа хязгаартайгаар эзэмших хязгаарлагдмал эрхэд шилжиж, сууц, талбайн хувийн хэрэг тус бүрээр дангаар өмчлөх үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэлд бүртгэх үндэслэл болно.	10.10.Улсын бүртгэгч барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг Барилгын тухай хуулийн 27.10-т заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн мэдээлэл болон Барилгын тухай хуулийн 26 ¹ дүгээр зүйлд заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг үндэслэн дэвсгэр болон орчны газарт үндэслэж, сууц, талбай бүрд хувийн хэрэг нээж, бүртгэнэ. Энэ тохиолдолд газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийнэ. 10.11.Энэ хуулийн 10.10-т зааснаас бусад барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.

	10.12.Энэ хуулийн 10.10, 10.11-т заасан барьж дуусаагүй барилгын бүртгэл нийтэд ил тод, нээлттэй байна.
31.2 ¹ .Энэ хуулийн 10.10-т заасан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/, эсхүл санхүүжилт олгох банк, эрх бүхий этгээд нь холбогдох гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, тухайн сууц, талбайн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл гэрээг гэрчилсэн нотариатаар дамжуулан хийлгүүлнэ.” 31.2 ² .Сууц, талбай захиалгын гэрээ цуцлагдах, гэрээнээс татгалзах тохиолдолд талуудын зөвшөөрөл, эсхүл эрх бүхий байгууллагын шийдвэрээр энэ хуулийн 31.2 ¹ -д заасны дагуу хийлгүүлсэн урьдчилсан тэмдэглэлийг устгана.”	
Улсын бүртгэлийн ерөнхий хуульд нэмэлт оруулах тухай	
12.2.5.Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 10.12-т заасан барьж дуусаагүй барилгын бүртгэл болон Барилгын тухай хуулийн 26 ¹ -д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлэг.”	
Газрын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай	
47¹ дүгээр зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх дуусгавар болох	44¹ дүгээр зүйл.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбай өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх
47 ¹ .1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44 ¹ .1-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрхийн хугацаа нь тухайн барилгын ашиглалтын хугацаагаар хязгаарлагдахгүй бөгөөд тухайн байшин нурсан, эвдэрсэн, устаж үгүй болсон, түүний ашиглалтын хугацаа дууссан нь уг эрх дуусгавар болох үндэслэл болохгүй. 47 ¹ .2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтын шаардлага хангахгүй болсон, нурсан, эвдэрсэн,	44 ¹ .1.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай өмчлөгч нь тухайн байшингийн дэвсгэр болон орчны газрыг дундаа хязгаартайгаар эзэмших эрхтэй. 44 ¹ .2.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай өмчлөгч нэг этгээдийн дундаа хязгаартай эзэмших эрхээр баталгаажих дэвсгэр газар, орчны газрын ногдох хэсэг нь сууц, талбай өмчлөгчийн дангаар өмчлөх зүйлийн хэмжээ, нийт хэмжээ, нийт талбайн харьцаагаар тодорхойлогдоно. 44 ¹ .3.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа хязгаартайгаар газар эзэмших эрхэд

устаж үгүй болсон тохиолдолд сууц, талбай өмчлөгчид холбогдох газарт дахин нийтийн зориулалттай сууц барих эсэхийг шийдвэрлэх эрхтэй.

47^{1.3}.Энэ хуулийн 47.2-т заасны дагуу нийт өмчлөгчдийн олонхи дахин нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин барих саналыг дэмжээгүй бол нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44^{1.1}-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх дуусгавар болно.

тухайн байшингийн дэвсгэр болон орчны газар хамаарна.

44^{1.4}.Энэ хуулийн 44^{1.3}-т заасан газрыг эрүүл ахуй, байгал орчин, галын аюулгүй байдал, хот байгуулалт, барилгын болон шаардлагатай бусад норм дүрэмд нийцүүлэн сууц, талбай өмчлөгчид дундаа ашиглана.

44^{1.5}.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг байнгын ашиглалтад хүлээлгэн өгөхөд тухайн байшингийн сууц, талбай өмчлөгчдөд энэ хуулийн 44^{1.1}-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүснэ.

44^{1.6}.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн энэ хуулийн 44^{1.1}-д заасан дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх нь тухайн дангаар өмчлөх эрхийн салшгүй эрх бөгөөд дангаараа барьцааны зүйл болохгүй. Уг эрхийг Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 4.4-т заасны дагуу дангаар өмчлөлийн зүйлийн бүртгэнэ.

44^{1.7}.Энэ хуулийн 44^{1.1}-д заасан газрын хэмжээ, заагийг тухайн бичил хорооллын хэсэгчилсэн ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төслөөр тодорхойлох бөгөөд газрын хил зааг нь тодорхойгүй байвал хөрш газрын хил заагийг үндэслэн тухайн барилга, байгууламж барихад олгосон газар болон хэсэгчилсэн болон ерөнхий төлөвлөгөөний зураг төсөл, хот байгуулалтын норм, дүрмийг үндэслэн сум, дүүргийн газрын алба тогтооно.

44^{1.8}.Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа хязгаартайгаар эзэмших газар дээр барилга, байгууламж барих, энэ хуулийн 44^{1.3}-т зааснаас өөрөөр ашиглах бол нийт сууц, талбай өмчлөгч нарын дийлэнх олонхийн зөвшөөрлийг авна.

44^{1.9}.Гадаад улс, олон улсын байгууллага, гадаад улсын хуулийн этгээд, гадаадын хөрөнгө оруулалттай аж ахуйн нэгж, гадаадын иргэн, харьяалалгүй хүн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх эдлэхгүй.

Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай

26¹.1.Барилгын ажлын захиалагч магадлал хийгдсэн зураг төслийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад ормогц тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газар нь уг байшингийн дундын өмчийн зүйл болохыг хүлээн зөвшөөрсөн дараах мэдээллийг агуулсан барилгын мэдүүлгийг боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэхэд хавсаргана:

27.9.Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд энэ хуулийн 27.1-д заасан эрх бүхий этгээд барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын мэдүүлгийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ажлын 3 өдрийн дотор хүргүүлнэ. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг энэ хуулийн 23.8-д заасан аргачлалын дагуу тодорхойлогдсон эсэхийг хянаж, барилга болон түүний сууц, талбай тус бүрийн төлөвлөлт, хаалганы хаягийн дугаарын хамт Газрын тухай хуулийн 44¹.2-т заасны дагуу тодорхойлж, кадастрын бүртгэлд ажлын 5 өдрийн дотор бүртгэнэ.

27.10.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага энэ хуулийн 27.9-д заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад нэн даруй хүргүүлнэ.

1.1.Төрийн байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлох

Байгууллагын чиг үүргийг тодорхойлоход дараах зарчмыг баримтална. Үүнд:

1. Тухайн хууль тогтоомжид хамаарах төрийн байгууллага, тэдгээрийн чиг үүргийг тодорхойлох;
2. Байгууллагыг сонгохдоо тухайн чиг үүрэгт хамааралтай, голлон үүрэг гүйцэтгэх байгууллагыг сонгох;
3. Чиг үүрэгт хэрэгжүүлэх, хэмжих боломжтой агуулгыг хамааруулах.

Чиг үүргийг тодорхойлохдоо гүйцэтгэх үйлдэл буюу стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлно. Иймд Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хүрээнд төрийн байгууллагаас хэрэгжүүлэх бодлогын шинжтэй зарим ажил, үйлчилгээг зардлын тооцоонд хамааруулан тооцдоггүй бөгөөд стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлохдоо ерөнхий байдлаар бүлэглэн тодорхойлов.

Хүснэгт 2.Стандарт үйл ажиллагааг тодорхойлох нь

Гүйцэтгэх байгууллага	Гүйцэтгэх ажил үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар	10.11.Энэ хуулийн 10.10-т зааснаас бусад барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг хоёр болон түүнээс олон этгээд хөрөнгө оруулан, эсхүл захиалгаар барьж байгаа бол хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр уг үл хөдлөх эд хөрөнгийг дундаа хамтран өмчлөх эрхтэй өмчлөгчдийн дундын өмчлөлд, эсхүл дундаа хэсгээр өмчлөгч нарын тус тусын өмчлөлд энэ хуулийн 10.6-д заасан нотлох баримтыг үндэслэн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэнэ.	1. Мэдүүлгийг хүлээн авах. 2. Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах. 3. Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах. 4. Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх. 5. Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх. 6. Газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийх.
	31.2 ¹ .Энэ хуулийн 10.10-т заасан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/, эсхүл санхүүжилт олгох банк, эрх бүхий этгээд нь холбогдох гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж,	1. Нотариатын хүсэлтийг хүлээн авах. 2. Хүсэлт нь бүрэн гүйцэд, хүсэлтэд хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах. 3. Хүсэлтийг хүлээн авч, урьдчилсан тэмдэглэл хийх.

	тухайн сууц, талбайн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл гэрээг гэрчилсэн нотариатаар дамжуулан хийлгүүлнэ.”	4. Урьдчилсан тэмдэглэл устгах.
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар	27.9.Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд энэ хуулийн 27.1-д заасан эрх бүхий этгээд барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын мэдүүлгийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ажлын 3 өдрийн дотор хүргүүлнэ. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг энэ хуулийн 23.8-д заасан аргачлалын дагуу тодорхойлогдсон эсэхийг хянаж, барилга болон түүний сууц, талбай тус бүрийн төлөвлөлт, хаалганы хаягийн дугаарын хамт Газрын тухай хуулийн 44¹.2-т заасны дагуу тодорхойлж, кадастрын бүртгэлд ажлын 5 өдрийн дотор бүртгэнэ. 27.10.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага энэ хуулийн 27.9-д заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад нэн даруй хүргүүлнэ.	1. Мэдүүлгийг хүлээн авах. 2. Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах. 3. Мэдүүлэгт дурдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг хянах. 4. Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах. 5. Ажлын 5 өдрийн дотор кадастрын бүртгэлд бүртгэх. 6. Кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад хүргүүлэх.

1.2.Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт үүсэх зардлын тооцоо

1.2.1.Хүний нөөцийг тодорхойлох

Хүний нөөцийг тодорхойлохын тулд тухайн чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд зарцуулах хугацаа болон жилд хэдэн удаа гүйцэтгэх тоо /цаашид “тохиолдлын тоо” гэх/, шаардагдах нийт ажлын цаг гэсэн 3 үзүүлэлтийг тооцож гаргана.Зарцуулах хугацааг

тодорхойлохдоо текст анализын аргад тулгуурлан статистикт тоон мэдээллийг тооцсон болно.

Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл тусгаснаар барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинг нэгж сууц, талбайгаар бүртгэх, урьдчилсан тэмдэглэл хийх, ашиглалтад орсны дараа газрын эрхийг дангаар өмчлөлийн зүйл бүртэй уялдуулах шинэ зохицуулалт бий болохоор байна.

Хуулийн төсөлд тусгагдсанаар УБЕГ-т дараах нэмэлт ачаалал үүсэхээр байна. Үүнд:

- барьж дуусаагүй орон сууцны байшинг нэгж сууц, талбайгаар бүртгэх;
- нэгж бүрт хувийн хэрэг нээх;
- нотариатаас ирүүлсэн урьдчилсан тэмдэглэлийн хүсэлт хүлээн авч бүртгэх;
- урьдчилсан тэмдэглэл устгах;
- өмнөх онуудад ашиглалтад орсон байшингуудын газрын эрхийг 2028 он хүртэл хөрвүүлэх.

Хөрөнгө оруулагч, захиалагч нь 10 дугаар зүйлийн 10.10-д заасан барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг улсын бүртгэлд бүртгүүлэх тухай мэдүүлгийг холбогдох нотлох баримтаар баталгаажуулан Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газарт хүргүүлэх бөгөөд 1 барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг эд хөрөнгийг бүртгэхэд дараах хугацааг зарцуулна гэж тооцлоо.

Хүснэгт 3. Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	10	1	10
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	60	1	60
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	120	1	120
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	2,400	1	2,400
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	480	1	480
	Газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн	10	1	10

	өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийх.			
Нийт				3,080

Улсын Их Хурлын цахим хаягт мэдээлснээр “Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуулийн 31 дүгээр зүйлийн 31.2 дахь хэсэг буюу “Барьж дуусаагүй барилгын эрх эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэгдсэн тохиолдолд уг барилгад хөрөнгө оруулсан иргэн, хуулийн этгээд (захиалагч) нь урьдчилсан тэмдэглэл хийлгэж болно” гэсэн заалтын хэрэгжилтийн талаар Хууль зүй, дотоод хэргийн сайд Б.Энхбаяр мэдээлэл хийв. Дуусаагүй барилгыг хөрөнгө оруулагч, захиалагч нарын мэдүүлгээр дундын, эсхүл хэсэгчлэн тус тусын өмчлөлд бүртгэж байгаа юм. Өнөөдрийн байдлаар мэдээллийн санд бүртгэгдсэнээр нийтдээ 12324 дуусаагүй барилга бүртгэлтэй байгаагийн 2340 нийтийн орон сууцны зориулалттай байна. Зөвхөн 2025 онд гэхэд 143 дуусаагүй орон сууцны барилга бүртгэгджээ.”² Иймд 143 Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэхэд зарцуулах нийт хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт.4-т тооцоолов.

Хүснэгт 4.Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	1,430	1	1,430
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	8,580	1	8,580
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	17,160	1	17,160
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	343,200	1	343,200
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	68,640	1	68,640
	Газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших	1,430	1	1,430

² <https://www.parliament.mn/nn/76810/>

	хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийх.			
Нийт				440,440

Хуулийн төслийн 31.2¹-д зааснаар Энэ хуулийн 10.10-т заасан барьж дуусаагүй нийтийн зориулалттай орон сууцны байшинд сууц, талбай захиалсан иргэн, хуулийн этгээд /захиалагч/, эсхүл санхүүжилт олгох банк, эрх бүхий этгээд нь холбогдох гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, тухайн сууц, талбайн бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл гэрээг гэрчилсэн нотариатаар дамжуулан хийлгүүлэхээр байна.

Хүснэгт 5.Орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд зарцуулах хүний нөөцийн хэрэгцээ.

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Нотариатын хүсэлтийг хүлээн авах.	10	1	10
	Хүсэлт нь бүрэн гүйцэд, хүсэлтэд хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	60	1	60
	Хүсэлтийг хүлээн авч, урьдчилсан тэмдэглэл хийх.	10	1	10
	Урьдчилсан тэмдэглэл устгах.	10	1	10
Нийт				90

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “Манай улсад 445,278 орон сууц өмчлөгч байгаа бөгөөд үүнээс нийслэлд 337,379 нь бүртгэгдээд байна. Сүүлийн жилүүдэд гэр хорооллыг орон сууцжуулах бодлого, төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрүүдийн үр дүнд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо жилээс жилд өсөх хандлагатай байна. Тухайлбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бол 2025 онд 25,817 орон сууц ашиглалтад орсон байна.” гэжээ. Иймд 25,817 орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд зарцуулах нийт хүний нөөцийн хэрэгцээг Хүснэгт.6-т тооцоолов.

Хүснэгт 6.Орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд зарцуулах нийт хүний нөөцийн хэрэгцээ.

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/
	Нотариатын хүсэлтийг хүлээн авах.	258,170	1	258,170

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Хүсэлт нь бүрэн гүйцэд, хүсэлтэд хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	1,549,020	1	1,549,020
	Хүсэлтийг хүлээн авч, урьдчилсан тэмдэглэл хийх.	258,170	1	258,170
	Урьдчилсан тэмдэглэл устгах.	25,8170	1	258,170
Нийт				2,323,530

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1600 x 60) 96,000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 7. Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэх стандарт үйл ажиллагаатай холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн ачаалал

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	1,430	96,000	0.015
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	8,580	96,000	0.09
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах.	17,160	96,000	0.18
	Ажлын 5 өдрийн дотор эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлд бүртгэх.	343,200	96,000	3.56
	Эд хөрөнгийн хувийн хэрэг нээж, хөтлөх.	68,640	96,000	0.72

Газар эзэмших эрхэд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн өмчлөгчдийн дундаа газар эзэмших хязгаарлагдмал эрх үүсэхээр төлөвлөгдсөн гэх тэмдэглэгээг хийх.	1430	96,000	0.015
Нийт			4.58

Барьж дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг бүртгэхэд **440,440** минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ 4.58 байна.

25,817 орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд зарцуулах хүний нөөцийн ачааллыг хүснэгт 8-д тооцов.

Хүснэгт 8.Орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд зарцуулах нийт хүний нөөцийн ачаалал.

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	Нотариатын хүсэлтийг хүлээн авах.	258,170	96,000	2.7
	Хүсэлт нь бүрэн гүйцэд, хүсэлтэд хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	1,549,020	96,000	16.1
	Хүсэлтийг хүлээн авч, урьдчилсан тэмдэглэл хийх.	258,170	96,000	2.7
	Урьдчилсан тэмдэглэл устгах.	258,170	96,000	2.7
Нийт				24.2

25,817 орон сууцны байшинд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд **2,323,530** минут зарцуулах буюу уг чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд шаардлагатай хүний нөөцийн хэрэгцээ **24.2** байна.

1.2.2.Гарах зардлыг урьдчилан тооцох

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын улсын бүртгэгчийн цалинг Засгийн газрын 2025 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдрийн “Төрийн жинхэнэ албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 226 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр “Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Улсын бүртгэгчийн

албан тушаалын ТЗ-7 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 2,141,000 төгрөг байна.³ Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар **25,692,000** төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан **хүний нөөцийн хэрэгцээнд** үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 9.Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	4.58	25,692,000	117,669,360
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	24.2	25,692,000	621,746,400

1.2.3.Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 10.Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251

	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725
	Газрын төлбөр	1,411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000
Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал		5,395,434
Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газрын нийт албан хаагчид /28.78/ ногдох зардал		155,280,590.52

1.2.4. Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 11. Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар - Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар	28.78	739,415,760	155,280,590.52	894,696,350.52

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт **739,415,760** төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд **155,280,590.52** төгрөг, нийт **894,696,350.52** төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.3. Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий

1.3.1. Хүний нөөцийг тодорхойлох

Газрын тухай хууль болон Барилгын тухай хуульд оруулах өөрчлөлтөөр хаалганы хаягийн дугаар, зураг төсөл, кадастр, барилгын мэдүүлэг, дэвсгэр ба орчны газрын хил зааг, өмчлөгч бүрийн ногдох хэсэгтэй уялдаатай байдлаар зохицуулсан байна.

Газрын тухай хуулийн төслийн 2026 оны албан ёсны зардлын тайланд иргэн, хуулийн этгээдэд шинэ үүрэг хүлээлгэхгүй тул төсөвт зардал үүсгэхгүй гэж дүгнэсэн. Гэхдээ энэ нь дан ганц газрын тухай хуулийн төсөлд өгсөн үнэлгээ бөгөөд уг хуулийн төсөлд кадастрт нэгж сууц, талбайгаар мэдээлэл үүсгэх, хаалганы хаягийн дугаарын нийцэл шалгах, өмчлөгч бүрийн газарт ногдох хэсгийг тодорхойлох, 2028 он хүртэл хуучин орон сууцны байшингийн газрын эрхийг хөрвүүлэх зэрэг шинэ үүрэг бодитоор нэмэгдэж байна. Иймээс дээрх "0 зардал" гэсэн дүгнэлтийг төсөлд бүхэлд нь хэрэглэх боломжгүй байна.

Хүснэгт 12. Кадастрын бүртгэлд бүртгэхтэй холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн
-----------------------	------------------------	-------------------------	----------------	---------------

				хэрэгцээ /мин/
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	10	1	10
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	60	1	60
	Мэдүүлэгт дурдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг хянах.	60	1	60
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах	120	1	120
	Ажлын 5 өдрийн дотор кадастрын бүртгэлд бүртгэх.	2,400	1	2,400
	Кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26 ¹ -д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад хүргүүлэх.	10	1	10
Нийт				2660

Хуулийн төслийн үзэл баримтлалд “Манай улсад 445,278 орон сууц өмчлөгч байгаа бөгөөд үүнээс нийслэлд 337,379 нь бүртгэгдээд байна. Сүүлийн жилүүдэд гэр хорооллыг орон сууцжуулах бодлого, төрөөс хэрэгжүүлж буй хөнгөлөлттэй орон сууцны зээлийн хөтөлбөрүүдийн үр дүнд нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн тоо жилээс жилд өсөх хандлагатай байна. Тухайлбал, 2021 онд 17,478 орон сууц шинээр ашиглалтад орсон бол 2025 онд 25,817 орон сууц ашиглалтад орсон байна.” гэжээ. Иймд 143 дуусаагүй үл хөдлөх эд хөрөнгийг кадастрын бүртгэлтэй холбоотой зарцуулах нийт хүний нөөцийн хэрэгцээг дараах хүснэгтэд тооцоолов.

Хүснэгт 13.Кадастрын бүртгэлд бүртгэхтэй холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн хэрэгцээ

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /мин/	Тохиолдлын тоо	Хүний нөөцийн
--------------------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------	------------------

				хэрэгцээ /мин/
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	1,430	1	1,430
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	8,580	1	8,580
	Мэдүүлэгт дурдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг хянах.	8,580	1	8,580
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах	17,160	1	17,160
	Ажлын 5 өдрийн дотор кадастрын бүртгэлд бүртгэх.	343,200	1	343,200
	Кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26 ¹ -д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад хүргүүлэх.	1,430	1	1,430
Нийт				380,380

Шаардагдах ажлын цагийг Хөдөлмөрийн тухай хуульд заасан ажиллах цагийн горимтой харьцуулан авч үзнэ. Ингэхдээ нэг жилд ажиллах өдөр, цаг, минут гэсэн хэмжигдэхүүнд тулгуурлана.

1 жил = ажлын 200 өдөр

1 өдөр = ажлын 8 цаг /Хөдөлмөрийн тухай хуулийн дагуу/

1 цаг = ажлын 60 минут

Жилд 200 ажлын өдөр буюу (200 x 8) 1600 ажлын цаг буюу (1,600 x 60) 96,000 минут ажиллана.

Нийт зарцуулах хугацаагаар хүний нөөцийн хэрэгцээ тодорхойлогдох ба тэрхүү хугацааг жилд ажиллах ажлын минутад хувааснаар шаардлагатай хүний нөөц буюу нэмэгдэх орон тоо гарна.

Хүснэгт 14.Кадастрын бүртгэлд бүртгэхтэй холбоотойгоор үүсэх хүний нөөцийн ачаалал

Гүйцэтгэх байгууллага	Стандарт үйл ажиллагаа	Хүний нөөцийн хэрэгцээ /мин/	Жилд шаардагдах ажлын цаг /мин/	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар газар	Мэдүүлгийг хүлээн авах.	1,430	1	0.015
	Мэдүүлэг нь бүрэн гүйцэд, мэдүүлэгт хавсаргавал зохих нотлох баримтыг хавсаргасан эсэхийг нягтлан шалгах.	8,580	1	0.089
	Мэдүүлэгт дурдсан нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг хянах.	8,580	1	0.089
	Мэдүүлгийг хүлээн авч, холбогдох мэдээллийг цахим санд оруулах	17,160	1	0.18
	Ажлын 5 өдрийн дотор кадастрын бүртгэлд бүртгэх.	343,200	1	3.58
	Кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26 ¹ -д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад хүргүүлэх.	1,430	1	0.015
Нийт				3.968

Хуулийн төсөлд улсаас төсөвт үүсэх зардал, төрийн байгууллагын ачааллыг тооцохдоо аргачлалд заасны дагуу хүний нөөцийн зардлыг юун түрүүнд тооцно.

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын албан хаагчийн цалинг Засгийн газрын 2025 оны 12 дугаар сарын 24-ний өдрийн “Төрийн жинхэнэ албаны зарим албан тушаалын цалингийн хэмжээг шинэчлэн тогтоох тухай” 226 дүгээр тогтоолын 1 дүгээр “Төрийн захиргааны төв байгууллагын төрийн захиргааны болон төрийн тусгай албан тушаалын цалингийн хэмжээ” хавсралтыг үндэслэж тогтоолоо. Алба хаагчийг ТЗ-7 зэрэглэл буюу үндсэн цалингийн хэмжээ нь 2,141,000

төгрөг байхаар тооцов.⁴ Иймд төрөөс гарах цалингийн нийт зардал нь жилд дунджаар **25,692,000** төгрөг гэж тооцов.

Энэ зардлаа дээр тооцож гаргасан **хүний нөөцийн хэрэгцээнд** үржүүлж хүний нөөцийн нийт зардал гарна.

Хүснэгт 15.Төрийн байгууллагын нэмэгдэж буй хүний нөөцийн зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал /хүний тоо/	Нэг албан хаагчийн 1 жилийн цалингийн зардал	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар	3.968	25,692,000	101,961,728

1.3.2.Үр дүнг тооцох

Хүний нөөцийн дундаж зардал, материаллаг дундаж зардал, бусад зардлыг нэмснээр нийт зардал гарна.

Материаллаг зардал гэж тухайн ажлын байртай холбогдон гарах нийтлэг зардлыг хэлнэ. Үүнд, ажлын байр, (түрээсэлдэг бол түрээсийн төлбөр, төрийн эзэмшлийн эд хөрөнгө бол элэгдэл хорогдлын зардал), цахилгаан дулаан, бичиг хэргийн зардал, техник, тоног төхөөрөмжийн зардал, урсгал зардал, хөрөнгө оруулалтын зардал гэх мэт орно.

Төрийн байгууллагын нэг ажилтанд ногдох материаллаг зардлыг Засгийн газрын 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”-ын хавсралтыг үндэслэж, хүний нөөцийн нэмэгдсэн ажлын ачаалалд ногдох тоног төхөөрөмж, бичиг хэргийн зардал зэрэг материаллаг зардлыг ерөнхийлөн тооцлоо.

Хүснэгт 16.Нэг албан хаагчид ногдох материаллаг зардал

Зардлын төрөл	Зардлын нэр	1 жилд зарцуулах зардал (төгрөгөөр)
Урсгал зардал	Бичиг хэргийн зардал	121,285
	Шуудан холбоо	167,881
	Компьютер, тоног төхөөрөмж	3,351,757
	Тавилга, эд хогшил	53,725
Зардал	Түлш, халаалт	199,897
	Гэрэл, цахилгаан	937,251
	Цэвэр, бохир ус	51,947
	Урсгал засвар	53,725
	Газрын төлбөр	1,411
Элэгдэл, хорогдлын зардал	Техник, тоног төхөөрөмж	356,555
	Тавилга, эд хогшил	100,000

Нэг албан хаагчид ногдох нийт зардал	5,395,434
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын нийт албан хаагчид /3.968/ ногдох зардал	21,409,082.112

1.3.3.Нийт зардлыг тооцох

Хүснэгт 17.Нийт зардал

Нэгж	Нэмэгдэж буй ачаалал (хүний тоо)	Хүний нөөцийн зардал (төгрөгөөр)	Материаллаг зардал (төгрөгөөр)	Нийт
Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар	3.968	101,961,728	21,409,082.112	123,370,810.11

Уг хуулийн төсөл хэрэгжих тохиолдолд Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар хүний нөөцийн цалингийн зардалд нийт 101,961,728 төгрөг, хүний нөөцийн хангамжийн материаллаг зардалд 21,409,082.112 төгрөг, нийт **123,370,810.11** төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

1.4.Дундын мэдээллийн сантай холбоотой үүсэх зардлын тооцоо

Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуульд кондоминиум эрхийн зохицуулалт тусгагдсанаар Газрын кадастрийн алба болон Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар мэдээлэл солилцох, нэгтгэх үндсэн зорилгоо дундын мэдээллийн сан үүсгэхээр байна.

Тодруулбал, одоогийн хуулиар Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн болон Үл хөдлөх эд хөрөнгийн бүртгэл тусдаа хөтлөгдөж байгаа бөгөөд газрыг дундаа хязгаартайгаар эзэмших хязгаарлагдмал эрхийн зохицуулалт нэмэгдсэнээр дээр дурдсан бүртгэлүүдийн хувьд дундын мэдээллийн сан үүсгэх зайлшгүй шаардлага бий болсон байна.

Тус зохицуулалттай холбогдуулан хүний нөөцийн зардал үүсэхгүй гэж үзсэн бөгөөд мэдээлэл нягтлах, хүлээн авах, оруулахад зарцуулагдах хугацаа болон дундын мэдээллийн сан үүсгэхэд зарцуулах зардлын тооцоог хийж, гүйцэтгэсэн болно.

Иймд материаллаг зардлын хэмжээг ойрын хугацаанд байгууллагын цахим хуудас хийсэн тендер шалгаруулалт дахь үнийн саналаар дүйцүүлэн тооцооллоо.

Зардлыг төрийн байгууллага цахим систем худалдан авахад 2024-2025 онд тендер шалгаруулалт явуулсан зард тулгуурлан боловсруулсан болно. Төрийн худалдан авах ажиллагааны цахим системд дараах үнийн дүн бүхий заруудыг байршуулсан байна.

Хүснэгт 18.Цахим систем худалдан авах зар

Байгууллагын нэр, тендер шалгаруулалтын дугаар	Худалдан авалтад зориулан нийт төсөвлөсөн дүн	Гэрээ байгуулсан дүн
--	---	----------------------

Монгол Улсын Дээд Шүүхийн дотоод нэгдсэн систем ⁵	326,000,000 төгрөг	322,000,000 төгрөг
Боловсролын зээлийн сангийн сонгон шалгаруулалтын цахим систем ⁶	100,000,000 төгрөг	95,900,000 төгрөг
Монгол Улсын Хөгжлийн банкны цахим албан хэрэг хөтлөлтийн систем ⁷	25,302,000 төгрөг	24,992,000 төгрөг

Гэвч тус цахим системүүд нь Хуулийн төсөлд тусгагдсан дундын мэдээллийн системтэй адилгүй болох нь ажлын даалгавраас харагдаж байна. Иймд дараах тооцооллыг хийж гүйцэтгэлээ.

Хүснэгт 19.Хэрэгжүүлэгч төрийн байгууллагын гүйцэтгэх үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа

Үйл ажиллагаа буюу үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа	Зарцуулах хугацаа /цаг/
Улсын бүртгэлийн ерөнхий газар, Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар		
Мэдээллийн сан хөтлөх, мэдээлэл оруулах	Мэдээлэл хүлээн авах	0,2
	Мэдээлэл нягтлах	0,2
	Мэдээлэл оруулах	0,1
Дундын нэгдсэн сан хөтлөх, мэдээлэл оруулах	Мэдээлэл хүлээн авах	0,2
	Мэдээллийг нягтлах	0,2
	Мэдээлэл оруулах	0,1

Газрын нэгдмэл сангийн удирдлагын нэгдсэн цахим систем /EGAZAR/ нь 2020 онд хэрэглээнд нэвтэрсэн бөгөөд 2024 онд 2.0 шинэчлэлт хийсэн байна. Уг систем нь газрын кадастрын систем зэрэг хэд хэдэн дэд системээс бүрдэж, үндсэн болон нөөц сервертэй байх, кибер аюулгүй байдал, хүний хувийн мэдээлэл хамгаалах шаардлагыг хангах ёстой бөгөөд тус шаардлагыг хангасан байна.

Газрын кадастрын системийн талаарх албан ёсны мэдээлэлд улсын хэмжээнд ашиглаж буй кадастрын мэдээллийн нэгдсэн системийг Үндэсний дата төвд байршуулж, ХУР-ээр дамжуулан УБЕГ-ын мэдээллийн сантай холбон дундын мэдээллийн санг хэрэглээнд нэвтрүүлсэн гэжээ. Өөрөөр хэлбэл, техникийн суурь интеграци аль хэдийн бий болсон байна.⁸

Мөн EGAZAR-ийн албан ёсны мэдээллээр хаягийн болон кадастрын мэдээллийн санд 767,519 нэгж талбар, 202,159 барилга, 628,436 орц, гарц зэрэг их хэмжээний өгөгдөл бүртгэгдсэн байна. Ийм хэмжээний өгөгдөлтэй үед тусдаа шинэ сан 0-ээс байгуулах нь өгөгдлийн давхардал, зөрүү, шилжилтийн эрсдэлийг нэмэгдүүлэх тул "0" хувилбарыг шалгах болон шинээр нэгдсэн сан үүсгэхэд зарцуулах мөнгөн хөрөнгийг тооцож үзлээ.

⁵ Төрийн худалдан авах ажиллагааны цахим систем. Улсын дээд шүүхийн цахим систем /Улаанбаатар, Чингэлтэй дүүрэг/

⁶ Төрийн худалдан авах ажиллагааны цахим систем. Боловсролын зээлийн сангийн цахим систем

⁷ Төрийн худалдан авах ажиллагааны цахим систем. Хөгжлийн банкны цахим систем

⁸ Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газар <https://www.gazar.gov.mn/service/cadastre>

УБЕГ-ын хувьд мэдээллийн баазыг бэхжүүлэх зорилгоор 260 терабайтын хадгалах төхөөрөмж, 111 виртуал машин, сервер болон бусад сүлжээний төхөөрөмж ашиглаж байгаа талаар тайлагнасан нь шинэ төслийн хувьд бүхэл бүтэн дата төв шинээр босгох шаардлагагүй, харин байгаа дэд бүтцийг түшиглэж өргөтгөх боломжтойг харуулж байна.

1.4.1.Одоо байгаа мэдээллийн санг өргөтгөхөд гарах зардлыг тооцоо⁹

Хүснэгт 20. Нэг удаагийн хөрөнгө оруулалтын зардал

№	Зардлын төрөл	Тооцоолсон дүн (төгрөгөөр)
1.	Шаардлага тодорхойлох, өгөгдлийн зураглал	50,000,000
2.	API/сервисийн өргөтгөлийн модуль	69,000,000
3.	Мастер өгөгдөл, кодлолын уялдааны модуль	69,000,000
4.	Зөрчил шалгах, давхардал илрүүлэх модуль	69,000,000
5.	Аудит лог, мониторингийн модуль	69,000,000
6.	Админ, тайлан, эрхийн удирдлагын модуль	69,000,000
7.	Архив, түүхчилсэн өгөгдөл цэгцлэлт	50,000,000
8.	Лиценз, виртуал орчны нэмэгдэл	56,900,000
9.	Кибер аюулгүй байдал, нэвтрэлтийн тест, DR тохиргоо	40,000,000
10.	Пилот нэвтрүүлэлт, сургалт, гарын авлага	25,000,000
Нийт дүн		566,900,000

Тус дундын мэдээллийн санг Монгол Улсад байгаа мэдээллийн санг өргөтгөх тохиолдолд гарах нэг удаагийн шинжтэй зардлыг дээр хүснэгтээр харуулсан болно. Үнийн дүнгийн хувьд Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын 2025 оны худалдан авах ажиллагааны жилийн эцсийн тайланг үндэслэл жишиг үнээр тогтоосон болно.

Хүснэгт 21. Жил бүрийн урсгал зардал

№	Зардлын төрөл	Жилийн дүн (төгрөгөөр)
1.	Программ хангамжийн арчилгаа, сайжруулалт	66,800,000
2.	Лиценз, хостинг, нөөц орчны зардал	20,000,000
3.	Жилийн тест, аудит, дахин сургалт	12,000,000
Нийт дүн		98,800,000

Үүнээс дүгнэвэл дундын мэдээллийн санг Монгол Улсад байгаа мэдээллийн санг өргөтгөх тохиолдолд үүсэх нэг удаагийн шинжтэй зардал **566,900,000** төгрөг, жил бүр зарцуулагдах урсгал зардлын хэмжээ **98,800,000** төгрөг байхаар байна.

1.4.2.Дундын мэдээллийн нэгдсэн систем шинээр үүсгэхэд гарах зардал

Хүснэгт 22. Нэг удаагийн хөрөнгө оруулалтын зардал¹⁰

№	Зардлын төрөл	Тооцоолсон дүн (төгрөгөөр)
1.	Шинэ цөм системийн хөгжүүлэлт, лиценз	865,000,000

⁹ Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын 2025 оны худалдан авах ажиллагааны жилийн эцсийн тайланг үндэслэв

¹⁰ Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын 2026 оны худалдан авах ажиллагааны ерөнхий төлөвлөгөөг үндэслэв

2.	Кадастрын тусгайлсан интеграцийн модуль	69,000,000
3.	Улсын бүртгэлийн тусгайлсан интеграцийн модуль	69,000,000
4.	Өгөгдөл шилжүүлэлт, цэвэрлэгээ, тулгалт	100,000,000
5.	Виртуал орчин, лиценз, нөөц хүчин чадал	59,600,000
6.	Кибер аюулгүй байдал, DR, тест	40,000,000
7.	Пилот, сургалт, баримтжуулалт	25,000,000
Нийт дүн		1,347,400,000

Хүснэгт 23. Жил бүрийн урсгал зардал

№	Зардлын төрөл	Жилийн дүн (төгрөгөөр)
1.	Системийн арчилгаа, хөгжүүлэлтийн дэмжлэг	165,500,000
2.	Хостинг, лиценз, нөөц орчин	20,000,000
3.	Аудит, тест, сургалт	15,000,000
Нийт дүн		200,500,000

Үүнээс дүгнэвэл дундын мэдээллийн санг шинээр бий болгоход үүсэх нэг удаагийн шинжтэй зардал **1,347,400,000** төгрөг, жил бүр зарцуулагдах урсгал зардлын хэмжээ **200,500,000** төгрөг байхаар байна.

Хүснэгт 24. Харьцуулалт

Үзүүлэлт	Өргөтгөх хувилбар	Шинэ мэдээллийн сан үүсгэх зардал
Нэг удаагийн зардал	566,900,000	1,347,400,000
Жилийн урсгал зардал	98,800,000	200,500,000
Өгөгдөл шилжилтийн эрсдэл	Бага	Өндөр
Давхар сан үүсэх эрсдэл	бага	Өндөр
Хэрэгжүүлэх хугацаа	6-9 сар	12-18 сар
Зөвлөмж	Тийм	Үгүй

Дээрх харьцуулалтаас үзвэл Монгол Улсад ашиглагдаж байгаа дундын мэдээллийн санг ашиглах нь шинээр мэдээллийн сан үүсгэхээс харьцангуй бага зардалтай бөгөөд давхар сан үүсэх болон өгөгдөл шилжилтийн эрсдэл багатай байна. Иймд одоо байгаа системийг хөгжүүлэх замаар тус асуудлыг шийдвэрлэх нь зүйтэй гэж үзэж байна.

ХОЁР.ХУУЛИЙН ЭТГЭЭДИЙН ЗАРДЛЫН ТООЦОО

2.1.Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх үүргийг тогтоох

Тус хуулийн төсөлд тусгагдсанаар, дараах төрлийн мэдээллүүдийг хуулийн этгээдүүдийн гүйцэтгэх чиг үүрэгт хамаарахаар зохицуулжээ.

Хүснэгт 25.Хуулийн этгээдийн гаргаж өгөх мэдээллийн

Хуулийн төслийн хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэгтэй холбогдох зохицуулалт	Чиг үүргийг хэрэгжүүлэхэд нөлөөлөх зүйл, заалт
Барилгын тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай	

26¹.1.Барилгын ажлын захиалагч магадлал хийгдсэн зураг төслийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад ормогц тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газар нь уг байшингийн дундын өмчийн зүйл болохыг хүлээн зөвшөөрсөн дараах мэдээллийг агуулсан барилгын мэдүүлгийг боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэхэд хавсаргана:

26¹.1.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, хотхоны барилгын нарийвчилсан дүрслэл, давхар болон зоорийн давхрын тоо, сууц, талбайн тоо;

26¹.1.2.сууц, талбай бүрийн хаалганы хаягийн дугаар, шуудангийн хаяг, өрөөний тоо, бодит дүрслэл, орох хаалга болон бусад онцлог шинж, түүнчлэн сууц, талбай бүрийн эд хөрөнгийн үнэлгээ;

26¹.1.3.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчийн хэсгийн нарийвчилсан дүрслэл;

26¹.1.4.дундын өмчийг ашиглахтай холбоотой тогтоосон хязгаарлалт;

26¹.1.5.сууц, талбай бүрд, эсхүл тодорхой мөнгөн дүнгээр илэрхийлсэн нэгж саналын эрхийг хэрхэн ногдуулсан тухай мэдээлэл;

26¹.1.6.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн барилгын ажлын явцад өмчлөгчдийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн нэр, хаяг.

27.9.Барилгын ажлын зөвшөөрөл олгосон тохиолдолд энэ хуулийн 27.1-д заасан эрх бүхий этгээд барилгын ажлын зөвшөөрлийн гэрчилгээ болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын мэдүүлгийг газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад ажлын 3 өдрийн дотор хүргүүлнэ. Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага тухайн нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн сууц, талбайн зураг төсөл, хаалганы хаягийн дугаарыг энэ хуулийн 23.8-д заасан аргачлалын дагуу тодорхойлогдсон эсэхийг хянаж, барилга болон түүний сууц, талбай тус бүрийн төлөвлөлт, хаалганы хаягийн дугаарын хамт Газрын тухай хуулийн 44¹.2-т заасны дагуу тодорхойлж, кадастрын бүртгэлд ажлын 5 өдрийн дотор бүртгэнэ.

27.10.Газрын асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллага энэ хуулийн 27.9-д заасны дагуу кадастрын бүртгэлд бүртгэсэн барилгын мэдээлэл болон энэ хуулийн 26¹-д заасан барилгын ажлын захиалагчийн барилгын мэдүүлгийг улсын бүртгэлийн асуудал эрхэлсэн төрийн захиргааны байгууллагад нэн даруй хүргүүлнэ.

Тус хуулийн төсөлд одоогийн мөрдөгдөж буй хууль, тогтоомжийн зүйл заалтад өөрчлөлт орсон болон нэмж туссан, хуулийн этгээдийн зардалд нөлөөлөх зүйл заалтыг дараах хүснэгтээр харуулав.

Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлыг тооцохдоо стандарт үйл ажиллагааны жагсаалтад үндэслэнэ. Мөн тус жагсаалтад багтахгүй үйл ажиллагаанд жагсаалт гаргаж, ажиглалт хийх, ярилцлага хийх зэрэг судалгааны арга ашиглан тухайн үүргийг гүйцэтгэх хугацааг тодорхойлно.

Төсөлд шинээр оруулах Барилгын тухай хуулийн 26¹ дүгээр зүйлд барилгын ажлын захиалагчийн гаргах барилгын мэдүүлэг нь:

Хүснэгт 26.Хуулийн этгээдийн гүйцэтгэх чиг үүрэг, стандарт үйл ажиллагаа

Чиг үүргийг гүйцэтгэгч	Хуулийн төсөл дэх холбогдох чиг үүрэг	Стандарт үйл ажиллагаа
------------------------	---------------------------------------	------------------------

Барилгын ажлын захиалагч	26¹.1.Барилгын ажлын захиалагч магадлал хийгдсэн зураг төслийн үндсэн дээр нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин ашиглалтад ормогц тухайн барилгын дэвсгэр болон орчны газар нь уг байшингийн дундын өмчийн зүйл болохыг хүлээн зөвшөөрсөн дараах мэдээллийг агуулсан барилгын мэдүүлгийг боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэхэд хавсаргана: 26¹.1.1.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшин, хотхоны барилгын нарийвчилсан дүрслэл, давхар болон зоорийн давхрын тоо, сууц, талбайн тоо; 26¹.1.2.сууц, талбай бүрийн хаалганы хаягийн дугаар, шуудангийн хаяг, өрөөний тоо, бодит дүрслэл, орох хаалга болон бусад онцлог шинж, түүнчлэн сууц, талбай бүрийн эд хөрөнгийн үнэлгээ; 26¹.1.3.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчийн хэсгийн нарийвчилсан дүрслэл; 26¹.1.4.дундын өмчийг ашиглахтай холбоотой тогтоосон хязгаарлалт; 26¹.1.5.сууц, талбай бүрд, эсхүл тодорхой мөнгөн дүнгээр илэрхийлсэн нэгж саналын эрхийг хэрхэн ногдуулсан тухай мэдээлэл; 26¹.1.6.нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн барилгын ажлын явцад өмчлөгчдийг төлөөлөх эрх бүхий этгээдийн нэр, хаяг.	Дараах мэдээллийг агуулсан барилгын мэдүүлгийг боловсруулж, барилгын ажлын зөвшөөрөл хүсэх - барилгын зураг төсөл, - давхарын мэдээлэл, - сууц, талбай бүрийн хаалганы хаягийн дугаар, - шуудангийн хаяг, - өрөөний тоо, - орох хаалга болон бусад онцлог, - сууц, талбай бүрийн үнэлгээ, - дундын өмчийн дүрслэл, - саналын эрхийн мэдээлэл, - төлөөлөх этгээдийн мэдээлэл зэрэг өргөн агуулгатай байна.
--------------------------	--	---

Ажлын хөлсийг тогтоохдоо аж ахуйн нэгжид ажиллаж буй нэг ажилтны сарын дундаж цалин хөлсийг баримжаалан тооцох бөгөөд зарим тохиолдолд тусгай мэдлэг, мэргэжил, ур чадвар шаардсан үйл ажиллагаанд өндөр цалин, хангамж олгож буй тохиолдлыг анхаарч авч үздэг.

Мөн нэг сард ажиллах хугацааг тооцож гарган үндсэн цалинг ажиллах хугацаанд хувааснаар тухайн ажилтанд ногдох ажлын хөлсийг тооцож гаргана.

ХХК-ийн ажиллагчдын сарын дундаж цалин 2,800,000¹¹ төгрөг тул 176 ажлын цагаар хуваавал 15,909.1 төгрөг/цаг гэсэн хөдөлмөрийн нэгж өртөг гарч байна. Барилгын мэдүүлэг бэлтгэх, зурагтай тулгах, дотоод нягт хийх, хуулийн болон техникийн хяналт хийхэд нэг төсөлд ойролцоогоор 720 минут зарцуулна гэж үзэв.

Хүснэгт 27. Хөгжүүлэгчийн нэг төслийн шууд хөдөлмөрийн зардал

№	Хувилбар	Цаг	Нэг цагийн өртөг	Нэг төслийн зардал
1.	Суурь	12	15,909.1	190,909.1

ГУРАВ.ИРГЭНД ҮҮСЭХ ЗАРДАЛ, АЧААЛЛЫН ТООЦОО

Дээр дурсанаар аргачлалд иргэний зардлыг цаг хугацааны зардлаар тооцдог боловч төсөлд нотариатын хөлс, улсын бүртгэлийн үйлчилгээний хөлс зэрэг хуульчлагдсан шууд төлбөр нэмэгдэж байгаа тул бодит амьдралд гарах мөнгөн зардлыг хэмжээг мөн харуулав. Хуулийн төсөлд тусгаснаар иргэнд барьж дуусаагүй орон сууцны сууц, талбай захиалгын гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, урьдчилсан тэмдэглэл хийлгүүлэх үеийн мөнгөн болон цаг хугацааны зардал үүсэхээр байна.

3.1. Нотариатын хөлс, урьдчилан тэмдэглэл хийлгэх

Хүчин төгөлдөр нотариатын үйлчилгээний хөлсний хэмжээгээр тодорхой үнийн дүн бүхий гэрээ, хэлцлийг гэрчлэхэд:

- 25,000,001-100,000,000 төгрөгийн хувьд 50,000 төгрөг,
- 100,000,001-300,000,000 төгрөгийн хувьд 100,000 төгрөг,
- 300,000,001-500,000,000 төгрөгийн хувьд 200,000 төгрөг байна.

Мөн мэдүүлэг гаргагчийн хүсэлтээр улсын бүртгэлийн байгууллагад мэдүүлэг илгээж, бүртгүүлэхэд зуучлах үйлчилгээ 20,000 төгрөг байна.¹²

Нэг захиалгын гэрээний шууд зардлыг дараах бүрэлдэхүүнтэй тооцлоо:

- нотариатын гэрчлэл;
- нотариатаар дамжуулан мэдүүлэг илгээх үйлчилгээ;
- улсын бүртгэлд урьдчилсан тэмдэглэл хийх хөлс.

Хүснэгт 28. Иргэний нэг удаагийн шууд мөнгөн зардал /нэг гэрээ/

№	Гэрээний үнийн дүн төгрөгөөр	Нотариатын хөлс төгрөгөөр	Нотариатын зуучлал төгрөгөөр	Урьдчилсан тэмдэглэл төгрөгөөр	Нийт төгрөгөөр
1.	25,000,001 100,000,000	- 50,000	20,000	5,000	75,000
2.	100,000,001 300,000,000	- 100,000	20,000	5,000	125,000
3.	300,000,001 500,000,000	- 200,000	20,000	5,000	225,000

¹¹ Аж ахуй нэгж байгууллагад ажиллагчдын сарын дундаж цалин <https://ikon.mn/n/3m36> (Сүүлд үзсэн 2026.03.20)

¹² <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16959915853871>

Эдгээр төлбөр нь хүчин төгөлдөр нотариатын үйлчилгээний хөлсний хэмжээ болон улсын бүртгэлийн үйлчилгээний хөлсний хэмжээгээр тооцогдсон болно.¹³

Хүснэгт 29.Иргэдийн жилийн шууд мөнгөн зардал
/урьдчилсан тэмдэглэлтэй гэрээ/

№	Тохиолдлын тоо	75,000 төгрөгийн хувилбар	125,000 төгрөгийн хувилбар	225,000 төгрөгийн хувилбар
1.	5,000	375,000,000	625,000,000	1,125,000,000
2.	10,000	750,000,000	1,250,000,000	2,250,000,000
3.	20,000	1,500,000,000	2,500,000,000	4,500,000,000

Дээрхээс үзвэл нэг иргэнд дунджаар **125,000** төгрөгийн зардал үүсэхээр байх бөгөөд тохиолдолын тоог 10,000 гэж үзвэл нийт **2,250,000,000** төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

3.2.Иргэнд үүсэх цаг хугацааны зардал

Аргачлалын иргэний стандарт үйл ажиллагааны “дунд” түвшний хүснэгтээс авч үзвэл захиалгын гэрээ, урьдчилсан тэмдэглэлтэй холбоотой дараах хугацаа зарцуулагдахаар байна.

Хүснэгт 30.Иргэнд үүсэх нэгж хугацааны зардал

№	Чиг үүрэг	Зарцуулах хугацаа минутаар
1.	үүрэгтэй танилцах	5
2.	мэдээлэл цуглуулах	3
3.	мэдээлэл боловсруулах/нягтлах	5
4.	маягт бөглөх	5
5.	мэдээллээ илгээх	2
6.	төлбөр хийх	2
7.	баримт бичиг хуулбарлах/хадгалах	3
Нийт		25

Нэг жилд урьдчилан тэмдэглэл хийлгэх болон нотариатаар гэрчлүүлэх гэрээний тоог дунджаар 10,000 гэж тооцсон бөгөөд түүнийг суурь тохиолдлын тоо болгон авсан болно.

Хүснэгт 31.Иргэдийн жилийн цаг хугацааны ачаалал
/урьдчилсан тэмдэглэлтэй гэрээ/

№	Тохиолдлын тоо	25 мин
1.	5,000	125,000 мин
2.	10,000	250,000 мин
3.	20,000	500,000 мин

Харин иргэнд үүсэх нэгж хугацааны зардал **25** минут байх бөгөөд жилд дунджаар **250,000** минутын хугацааны зардал үүсэхээр байна.

ДӨРӨВ.ЗАРДАЛ, ҮР ӨГӨӨЖИЙН ЧАНАРЫН ҮНЭЛГЭЭ

¹³ <https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16959915853871>

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 18.1-д заасны дагуу зардал ба үр өгөөжийн харьцааг тодорхойлох шаардлагатай боловч энэ төслийн гол үр өгөөжийг мөнгөн дүнгээр бүрэн тооцох боломж одоогоор хязгаарлагдмал байна.

Эерэг үр өгөөж: Нэгж сууц, талбай дээр урьдчилсан тэмдэглэл хийгдэх тул ижил сууцыг олон этгээдэд зэрэг амлах давхар захиалга, давхар барьцааны эрсдэл буурна. Ашиглалтад орсны дараа дэвсгэр болон орчны газрын эрх өмчлөгчдийн дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрх болон шилжих нь орчны газрыг хууль бусаар захиран зарцуулах эрсдэлийг бууруулж, газрын эрхийн тодорхой байдлыг нэмэгдүүлнэ.

Мөн банк, санхүүгийн байгууллагуудын барьцаа, захиалагчийн төлсөн дүн, эрх чөлөөлөлт зэрэг харилцаа тодорхой болохын зэрэгцээ газрын эрх барилгатай салшгүй дундаа хамтран хязгаартайгаар эзэмших эрх болон үргэлжлэх тул ирээдүйн дахин төлөвлөлтийн шийдвэр гаргалт болон хэлэлцээний суурь тодорхой болно.

ТАВ.ЭРСДЭЛ, ТОДОРХОЙГҮЙ БАЙДЛЫН ШИНЖИЛГЭЭ

Өгөгдлийн эрсдэл: Жилд хэдэн барьж дуусаагүй орон сууцны нэгж захиалгаар борлуулагддаг, жилд хэдэн орон сууцны өмчлөх эрхийн шилжилт хийгддэг гэсэн нэгдсэн өгөгдөл одоогоор нийтэд нэг дор нээлттэй тавигдаагүй тул УБЕГ, ГЗБГЗЗЕГ, Монголын Нотариатчдын танхим болон холбогдох яамдын 2023-2025 оны мэдээллээр баталгаажуулах шаардлагатай.

Тариф, үйлчилгээний эрсдэл: Одоогийн улсын бүртгэлийн үйлчилгээний хөлсний хэмжээнд шинэ төрлийн газрын хязгаарлагдмал эрхийг тусгайлан нэрлээгүй тул хуулийг баталсны дараа үйлчилгээний хөлсний зохицуулалт шинэчлэгдэхгүй байх тохиолдолд хэрэгжилтийн зөрүү үүсэх эрсдэлтэй.

Давхардсан тооцооны эрсдэл: Нотариатын дотоод ачааллыг иргэний төлсөн төлбөртэй хамт давхар тооцвол зардлыг давхардуулан өсгөх магадлалтай тул энэ тайланд нотариатын дотоод зардлыг иргэдийн төлбөрт шингэсэн гэж үзсэн болно.

ЗУРГАА.ЗАРДЛЫГ БУУРУУЛАХ ХУВИЛБАРУУД

Аргачлалын 2.7-д заасны дагуу хуулийн төсөлд бодит үр нөлөөтэй дараах хувилбарууд боломжтой гэж үзлээ.

Урьдчилсан тэмдэглэлийг бүрэн цахимжуулах: Нотариатаар гэрчилсний дараа дахин цаасан мэдүүлэг шаардахгүй, мэдээллийн сангаар шууд бүртгэдэг бол иргэний гүйцэтгэх ажлын ачаалал мэдэгдэхүйц буурна.

Хөрвүүлэн бүртгэх ажлыг багцаар хийх: 2028 он хүртэлх шилжилтийг нэгж сууц бүрээр гараар бус, нэг барилга буюу нэг газрын нэгжээр багц хөрвүүлэлт хийх горимтой болговол УБЕГ болон кадастрын ажилтны ачаалал 15-20 хувиар буурах боломжтой.

Барилгын мэдүүлгийг автоматаар урьдчилан бөглөх: Барилгын зөвшөөрөл хүсэхэд иж бүрэн зураг төсөл аль хэдийн өгөгдсөн байдаг тул барилгын мэдүүлгийн 60-70 хувийг системээс автоматаар урьдчилан татдаг болговол хөгжүүлэгчийн цаг, зардал мэдэгдэхүйц буурна.

Үйлчилгээний хөлсний зохицуулалтыг хамт шинэчлэх: Шинэ газрын эрх, урьдчилсан тэмдэглэл, лавлагааны урсгалтай уялдуулан үйлчилгээний хөлсний жагсаалтыг зэрэг шинэчлээгүй тохиолдолд хуулийн хэрэгжилт саатах эрсдэлтэй байна.

ДОЛОО.ДҮГНЭЛТ

Хууль тогтоомжийн тухай хуулийн 18.1 дэх хэсэгт заасны дагуу Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон төрийн байгууллага, иргэн, хуулийн этгээдэд үүсэх зардлыг Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолоор батлагдсан аргачлалын дагуу тооцоолж, зардал ба үр өгөөжийн харьцааг үнэллээ.

Төрийн байгууллагад үүсэх зардлын талаар

Улсын бүртгэлийн ерөнхий газарт барьж дуусаагүй 143 барилгыг нэгж сууц, талбайгаар бүртгэхэд **4.58** орон тоо, 25,817 орон сууцанд урьдчилсан тэмдэглэл хийхэд **24.2** орон тоо буюу **нийт 28.78** нэмэлт орон тоо шаардагдах бөгөөд үүнтэй холбогдон хүний нөөцийн цалингийн зардалд **739,415,760** төгрөг, материаллаг зардалд **155,280,590** төгрөг, **нийт 894,696,350** төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газарт кадастрын бүртгэлтэй холбогдон **3.968** нэмэлт орон тоо шаардагдах бөгөөд хүний нөөцийн болон материаллаг зардлын **нийт дүн 123,370,810** төгрөг байхаар байна.

Түүнчлэн, хуулийн төсөл хэрэгжсэнээр газрын кадастрын болон эд хөрөнгийн эрхийн бүртгэлийн мэдээллийн уялдааг хангах дундын мэдээллийн сан шаардлагатай болох бөгөөд одоо байгаа системийг өргөтгөх хувилбараар нэг удаагийн зардал **566,900,000** төгрөг, жил бүрийн **урсгал зардал 98,800,000** төгрөг шаардагдахаар байна. Харин дундын системийг шинээр бий болгох тохиолдолд нэг удаагийн зардал **1,347,400,000** төгрөг болж, өгөгдөл шилжилтийн эрсдэл, хэрэгжүүлэх хугацаа нэмэгдэх тул одоо байгаа системийг өргөтгөх хувилбарыг тэргүүн ээлжинд хэрэгжүүлэхийг зөвлөж байна.

Дээрх зардлуудыг нэгтгэн авч үзвэл суурь хувилбараар төрийн байгууллагад үүсэх жилийн нийт тогтмол зардал **1,117,867,160** төгрөг, шилжилтийн нэг удаагийн зардалтай хамт **нийт 2,961,067,161** төгрөг байхаар байна.

Хуулийн этгээдэд үүсэх зардлын талаар

Барилгын ажлын захиалагч буюу хөгжүүлэгч нэг барилгын мэдүүлгийг боловсруулахад дунджаар 12 цаг буюу **190,909** төгрөгийн зардал гарах бөгөөд **143** барилгын хувьд **нийт 27,300**, төгрөгийн зардал үүсэхээр байна.

Иргэнд үүсэх зардлын талаар барьж дуусаагүй орон сууцны захиалгын гэрээг нотариатаар гэрчлүүлж, урьдчилсан тэмдэглэл хийлгүүлэхтэй холбогдон нэг гэрээнд дунджаар **125,000** төгрөгийн шууд мөнгөн зардал үүсэхээр байна. Жилийн тохиолдлын тоог **10,000** гэж тооцвол **нийт 1,250,000,000** төгрөгийн ачаалал иргэдэд үүсэхээр байна. Цаг хугацааны зардлын хувьд нэг гэрээнд **25 минут** зарцуулагдах бөгөөд жилд **нийт 250,000** минутын ачаалал үүсэхээр байна.

Зардлыг бууруулах талаар дараах арга хэмжээг авч хэрэгжүүлэх нь зүйтэй гэж үзлээ.

Нэгдүгээрт, урьдчилсан тэмдэглэлийг бүрэн цахимжуулснаар иргэний 30 минутын ачааллыг 10-15 минут хүртэл бууруулах боломжтой.

Хоёрдугаарт, 2028 он хүртэлх шилжилтийн үеийн хөрвүүлэн бүртгэх ажлыг нэгж сууц бүрээр гараар бус, нэг барилгаар багц хэлбэрээр зохион байгуулснаар УБЕГ болон кадастрын ажилтны ачаалал 15-20 хувиар буурах боломжтой.

Гуравдугаарт, барилгын мэдүүлгийн 60-70 хувийг системээс автоматаар урьдчилан татдаг болговол хөгжүүлэгчийн цаг, зардал мэдэгдэхүйц буурна.

Дөрөвдүгээрт, шинэ газрын эрх, урьдчилсан тэмдэглэлтэй уялдуулан үйлчилгээний хөлсний жагсаалтыг хуулийн хэрэгжилттэй зэрэг шинэчлэхгүй тохиолдолд хэрэгжилтийн зөрүү үүсэх эрсдэлтэй тул энэ асуудлыг урьдчилан шийдвэрлэх шаардлагатай.

Зардал ба үр өгөөжийн харьцааны талаар

Хуулийн төслийн гол үр өгөөжийг мөнгөн дүнгээр бүрэн тооцох боломж одоогоор хязгаарлагдмал боловч давхар захиалга, давхар барьцааны эрсдэл буурах, газрын эрхийн тодорхой байдал нэмэгдэх, банк, санхүүгийн байгууллагуудын барьцааны харилцаа тодорхой болох, ирээдүйн дахин төлөвлөлтийн шийдвэр гаргалтын суурь бүрдэх зэрэг чанарын үр өгөөж нь учрах зардлыг үндэслэлтэй нөхөх боломжтой байгаа тул хуулийн төслийг дэмжих үндэслэл бүрдсэн байна. Гэвч эрх зүйн зохицуулалтыг батлахтай зэрэгцүүлэн мэдээллийн системийн уялдааг хангах, байгууллагын бэлтгэлийг хангах, шилжилтийн үеийн зохион байгуулалтыг тодорхой болгох нь хуулийн төслийн үр нөлөөг бодитой хангах нэн чухал нөхцөл болохоор байна.

НАЙМ.ЭХ СУРВАЛЖ

- Шүүхийн шийдвэр гүйцэтгэх тухай хууль, 2017 он
- Хууль тогтоомжийн тухай хууль, 2015 он
- Эд хөрөнгийн эрхийн улсын бүртгэлийн тухай хуульд нэмэлт, өөрчлөлт оруулах тухай хуулийн төсөл болон дагалдах хуулийн төсөл /2026 оны 02 дугаар сарын 05/
- Засгийн газрын 2016 оны 59 дүгээр тогтоолын 4 дүгээр хавсралтаар баталсан “Хууль тогтоомжийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоог хийх аргачлал”
- Хууль зүй, дотоод хэргийн сайдын “Нотариатын үйлчилгээний хөлс, зардал” батлах тухай 2011 оны 123 тоот тушаал
- Улсын бүртгэлийн ерөнхий газрын 2026 оны худалдан авах ажиллагааны ерөнхий төлөвлөгөө
- Газар зохион байгуулалт, геодези, зураг зүйн ерөнхий газрын 2025 оны худалдан авах ажиллагааны жилийн эцсийн тайлан
- Нийтийн зориулалттай орон сууцны байшингийн дундын өмчлөлийн эд хөрөнгийн менежментийн тухай хуулийн төслийг хэрэгжүүлэхтэй холбогдон гарах зардлын тооцоо, 2024 он